

# COMMUNE D'ERAGNY-SUR-OISE (95)



## Maître d'Ouvrage :

**SNC ALTAREA COGEDIM**

87 rue de Richelieu

75 002 PARIS



**Construction d'un programme immobilier  
comprenant une résidence services seniors, 23  
maisons individuelles, 22 logements intermédiaires  
et une annexe de la mairie**

***Rue des Belles Hâtes / rue de Neuville***

***95 610 ERAGNY-SUR-OISE***

## Bureaux d'Etudes :



**Bureau d'études**

**Environnement. Voirie. Assainissement.**

24, Rue de la Vallée Maria

78630 MORAINVILLIERS

Tel : 01.39.75.09.95 – Fax : 01.39.75.37.71

**DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT  
ENVIRONNEMENTAL**

**Mémoire de réponse à l'avis de la MRAe  
en date du 8 septembre 2020**

Date : 17/12/2021

Réf. : 21-278.4

**Dans le cadre de la demande de permis de construire, déposée par la SNC ALTAREA COGEDIM pour le projet de construction d’un programme immobilier comprenant une résidence services seniors, 23 maisons individuelles, 22 logements intermédiaires et une annexe de la mairie, rue des Belles Hâtes / rue de Neuville à Eragny-sur-Oise, l’étude d’impact référencée 21.278.3 et datée de juillet 2021 a fait l’objet d’un avis de l’autorité environnementale.**

**Cet avis porte sur la qualité de l’évaluation environnementale et exprime des recommandations pouvant être prises en compte par la maîtrise d’ouvrage. Il constitue une aide à la décision pour l’autorité compétente afin d’autoriser ou non le projet. Emis en date du 18 novembre 2021, il sera joint au dossier de consultation du public.**

**De manière générale, la MRAe recommande :**

- de justifier l’absence de mise en œuvre de mesures complémentaires d’évitement ou de réduction des nuisances vibratoires générées par le passage des trains au droit des constructions proches de la voie ferrée ;**
- de joindre à l’étude d’impact l’étude flash et la compléter par des observations couvrant l’ensemble du cycle biologique des espèces, et de justifier l’orientation de la trame verte intégrée au projet ;**
- de développer davantage le parti pris d’insertion paysagère du projet dans son environnement, en particulier au regard du paysage des berges de l’Oise ;**
- de justifier l’importance des places réservées au stationnement des véhicules individuels motorisés et aux deux-roues non motorisés, et étudier des solutions pour rétablir la liaison piétonne entre le cœur d’îlot public et la rue de Neuville.**

**En réponse à cet avis, le présent mémoire s’attache ainsi à répondre aux observations de l’autorité environnementale et à préciser comment elles seront prises en compte dans le cadre du projet.**

## 1. Justification des choix retenus et solutions alternatives

En matière de choix d’insertion paysagère, de forme urbaine et d’architecture, le projet a évolué depuis la phase concours et les premières esquisses.

Lors des premières esquisses, l’inscription du site du projet dans le bourg ancien, a été déterminante. Il est apparu essentiel de prolonger dans le projet un tissu urbain fait du tissage intriqué de bâtis et de jardins, d’espaces publics communs, et d’édifices communaux essentiels à la vie du bourg (mairie, ateliers municipaux), auxquels le programme immobilier ajoute une résidence seniors, et de nombreux logements. Le caractère villageois a ainsi été privilégié.

Le cœur du projet devient le parc de la mairie et le lieu de rencontres intergénérationnelles, l’esplanade dans la continuité de la rue des Belles Hâtes relie la façade Sud de l’édifice public à ce nouveau petit quartier par une promenade plantée.

D’autre part, il était évident que l’eau de pluie devait le plus possible retourner à la terre. Les cheminements ont alors été accompagnés de noues afin que l’eau de ruissellement de ces surfaces soit récoltée et restituée dans le sol.

Ensuite, la volonté de préserver sur site quelques arbres existants à maturité a questionné le rapport du minéral par rapport aux espaces plantés. Peu à peu la grande esplanade minérale dessinée dans l’esquisse initiale a été rationalisée, pour se transformer dans le projet définitif en un parvis de desserte devant la résidence seniors, mis en lien avec la rue des Belles Hâtes et la nouvelle rue résidentielle par un simple chemin, faisant la part belle aux prairies et aux massifs plantés.

Les fouilles archéologiques ont créé de grandes saignées sur le site.

Enfin, l’ensemble des espaces communs créés seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, indépendamment de la pente naturelle du terrain. Un travail de remblais est donc nécessaire à l’extrémité nord-ouest du site, afin de relever l’assiette de nivellement du projet, pour rendre la rue et l’accès aux maisons avec une pente douce. L’ensemble de ces deux dernières contraintes n’a pas permis de conserver des morceaux de haies vives ou de fourrés qui avaient pris possession de la limite de certaines parcelles appartenant à la zone du projet. Seuls les arbres relevés sur site ont pu être épargnés, ils se situent dans le futur parc. De nouveaux arbres plantés dans le cadre du projet enrichiront la palette végétale et prolongeront ce patrimoine arboré.

Enfin, il a été fait le choix de construire des maisons individuelles R+1 à la place du collectif R+1+A.

En effet, dans la version initiale du projet, il était question d’implanter un collectif à R+1+Attique de 16 logements à l’angle des rues Neuville et Belles Hâtes (cf. figure 1). Cette première proposition ne fut pas retenue au regard de l’impact du collectif sur l’environnement urbain immédiat composé essentiellement d’un tissu pavillonnaire.

Ainsi, une seconde proposition faisant sens a été formulée, sous forme de 6 maisons individuelles (cf. figure 2).

La réduction d’épannelage vise à favoriser une meilleure insertion face au tissu pavillonnaire existant, tout en conservant une échelle urbaine sur rue, mais également vis-à-vis du paysage des berges de l’Oise. Désormais, les 6 maisons individuelles à R+1 s’insèrent harmonieusement dans son environnement immédiat. Un grand soin a été apporté afin de s’approcher au mieux des niveaux de faitage des pavillons alentours. De plus, la typologie de la maison individuelle face au collectif a permis de réduire l’emprise au sol au profit d’espaces végétalisés en pleine terre.

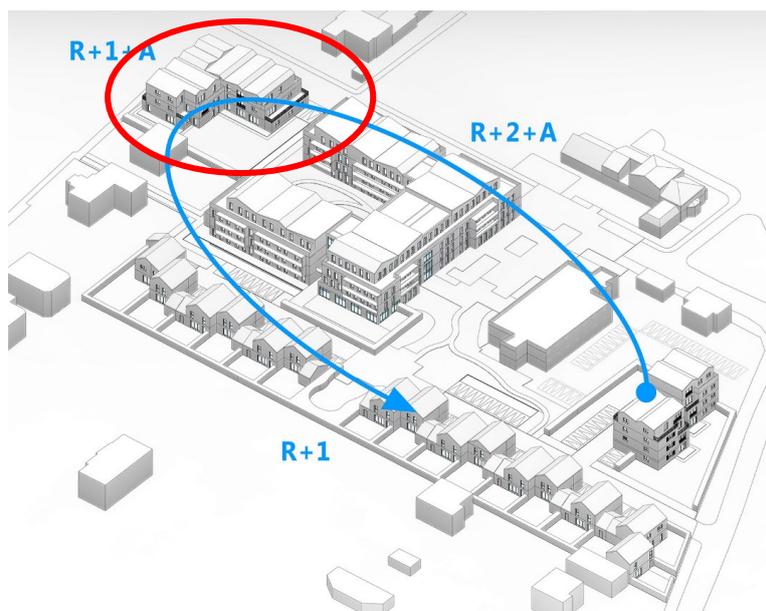


Figure 1 : Perspective du projet – collectif R+1+attique au Nord du projet



Figure 2 : Perspective du projet – maisons individuelles au Nord du projet

## 2. Pollutions et nuisances

Au vu des résultats de l'**étude vibratoire** (cf. annexe 1) réalisée par la société ALTIA en mars 2021, les logements les plus proches de la voie ferrée seront soumis à des nuisances vibratoires. En effet, les niveaux vibratoires générés lors des passages des trains étant au-dessus des seuils de perception tactile, une gêne à la fois vibratoire et acoustique pourra être ressentie par les usagers.

Aussi, des **mesures d'évitement et de réduction** de ces nuisances seront mises en place.

Une désolidarisation antivibratile des bâtiments à proximité de la voie ferrée sera réalisée. Elle concernera les deux bâtiments de logements intermédiaires et les 5 maisons individuelles les plus proches de la voie ferrée.

La solution de désolidarisation des bâtiments consistera à mettre en place des plots de polyuréthane au niveau des fondations. L'épaisseur des appuis sera comprise entre 37,5 et 50 mm (cf. figure 3).



Figure 3 : Exemple de plots antivibratiles au niveau des fondations

### 3. Milieux naturels et cadre de vie

**Une étude de biodiversité a été réalisée en décembre 2021 par la société ARP ASTRANCE (cf. annexe 2). Il s’agit de la première partie d’une étude globale de biodiversité sur quatre saisons.**

Un inventaire faune flore habitat sur le site du projet a ainsi permis de lister précisément les espèces et habitats observés.

La visite de terrain a permis d’établir une cartographie des habitats biologiques présents dans l’emprise du projet, d’identifier les espèces de l’avifaune, de mammifères, de chiroptères, d’amphibiens et de reptiles mais également d’évaluer la valeur écologique du site.

**Concernant les habitats et la flore**, au vu des espèces présentes sur le site, **les enjeux sont identifiés comme faibles à modérés**. On constate l’absence d’espèces végétales à caractère protégé ou patrimonial ou d’habitat d’intérêt communautaire.

Le projet entraînera la dégradation voire la destruction complète de l’ensemble des habitats floristiques initiaux. Cependant, les cortèges floristiques étant composés d’espèces communes et représentés au sein des milieux proches, la recolonisation des milieux végétalisés qui seront aménagés dans le cadre du projet sera possible par la flore spontanée et facilité par la mise en place de pratiques de gestion écologique. **Les impacts du projet sur les espèces végétales et les habitats naturels peuvent donc être qualifiés de faibles.**

**Concernant la faune**, **les enjeux relatifs à l’avifaune sont modérés, les enjeux relatifs aux mammifères sont faibles et les enjeux relatifs aux amphibiens et aux reptiles sont faibles à nuls**. Sur le site, aucune espèce de mammifère, de chiroptère ou appartenant à l’herpétofaune n’a été recensée, l’impact du projet sur ces taxons peut donc être qualifié de faible.

Cependant, une espèce nicheuse, le **Moineau domestique**, a été recensée sur le site. Cette espèce est protégée à l’échelle nationale et possède un statut « Vulnérable » sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de la région Île-de-France. Elle utilise probablement la strate arbustive et arborée comme zone refuge, d’alimentation voire de nidification. Le projet va conduire à la destruction de ces zones potentielles de nidification et d’alimentation. **Les impacts du projet sur ce taxon peuvent donc être qualifiés de modérés.**

**Les diagnostics qui seront réalisés pour chacune des trois autres saisons permettront de compléter ces données. Néanmoins, au vu de ces premières analyses, plusieurs mesures d’évitement et de réduction sont d’ores et déjà prévues.**

#### Mesures d’évitement :

Les arbres et les haies à conserver feront l’objet d’un balisage avant les premières opérations et durant tout le chantier. Un plan de circulation de chantier adapté à ces protections sera mis en place. Des panneaux de signalisation indiquant les habitats à conserver seront également installés.

D’autre part, les travaux seront réalisés en période de faible sensibilité écologique, c’est-à-dire préférentiellement en automne et en hiver.

### Mesures de réduction :

L’aménagement des espaces paysagers dans le cadre du projet prévoit la plantation de différentes strates végétales allant de la prairie aux arbres et arbustes : prairies de graminées et fleurs annuelles et vivaces, haies arbustives, arbres de taille variable.

Les plantations seront constituées d’espèces locales et favorables à la faune.

L’ancienne frange arborée permettant de relier la voie ferrée et l’Oise, aussi, des haies seront installées dans un axe Nord/Sud le long de la zone d’étude à l’ouest (fond de jardin des maisons individuelles) pour permettre de conserver cette continuité écologique.

D’autre part, des nichoirs, gîtes ou abris adaptés à la faune seront installés afin de contribuer à préserver la biodiversité en ville.

L’ensemble de ces espaces verts feront l’objet d’une gestion écologique : pas d’utilisation de produits phytosanitaires, pas de sols nus (paillage systématique ou recouvrement par des espèces couvre-sol), gestion différenciée des espaces.

L’éclairage du site sera maîtrisé : dispositifs lumineux bas qui focalisent la lumière vers les objets à illuminer, température de couleur inférieure à 2 700 Kelvins, réduction des éclairages extérieurs de 22h00 à 07h00 et installation de détecteurs de présence déclenchant les lumières à l’endroit détecté.

Enfin, un plan d’actions sera prévu en phase chantier afin d’éviter la dissémination des espèces invasives.

## 4. Modes de déplacement

Les besoins en stationnement pour le projet sont déterminés par les prescriptions du PLU :

- 1 place par logement et 0.5 place dans le cas d’un périmètre de 500m autour d’une gare ;
- 1 place de stationnement doit être réalisé pour chaque tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs.

Les stationnements vélos sont présentent une superficie de 25 m<sup>2</sup> (24,75 m<sup>2</sup> minimum attendus) pour les logements intermédiaires et de 113 m<sup>2</sup> (90 m<sup>2</sup> minimum attendus) pour la résidence Séniors, calculée en fonction du nombre de logements.

Logements intermédiaires : (11 T2 \* 0,75 m<sup>2</sup>) + (11 T3 \* 1,50 m<sup>2</sup>)

Résidence Séniors : (100 T1 et T2\*0,75 m<sup>2</sup>) + (10 T3\* 1,50 m<sup>2</sup>)

En sous-sol de la résidence, des cheminements seront réservés aux vélos et piétons (marquages au sol) afin de faciliter l’accès au local vélo.

Les différentes voies d’accès et cheminements au sein du projet et du parc permettent les déplacements doux sur l’ensemble du projet.

Il est à noter que le reste de l’accès privatif à l’un des pavillons voués à la démolition n’est pas dans l’assiette foncière du projet et ne pourra donc pas permettre de rétablir la liaison piétonne directe à la rue de Neuville.

Cependant l’accès à la partie Nord de la rue des Belles Hâtes permet de rejoindre 40 m plus loin la rue de Neuville.